

Tilleggsprotokoll i sak 1510/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2025

Saken gjelder:

Twist om prisstigning og dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

Saken ble behandlet i nemndsmøte den 27. februar 2025 og det vises til protokollen fra dette møte der nemnda kom frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne får medhold da de to kontraktene er å anse som en avtale der bustadoppføringslovas bestemmelser skal gjelde.
- Forbrukeren får medhold og dagmulkten skal beregnes av det totale vederlaget på kr (822 000 + 647 500) = kr 1 469 500. Eventuell prisstigning kommer i tillegg.

Når det gjelder de øvrige tvistepunktene har nemnda mottatt etterspurt tilleggsinformasjon fra entreprenøren. Han dokumenterer hvordan og hvor lenge Covid-19 har rammet fremdriften og hvilke avbøtende tiltak som ble gjort for å avhjelpe situasjonen slik at byggestart ikke ble utsatt. Entreprenøren har også argumentert for en årsakssammenheng og lagt frem mannskapslister i den aktuelle perioden.

Nemnda kan derfor nå ta stilling til kravet om fristforlengelse og evt. antall dager forsinkelse.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Entreprenørens krav om fristforlengelse pga. Covid-19

2.1.1 Partenes anførsler

I den tilleggsinformasjonen som entreprenøren har fremlagt som svar på hvordan Covid-19 rammet bedriften og derfor var årsak til forsinkelsen, skriver han at selskapet som alle andre entreprenørselskaper i Norge, var påvirket av de tiltakene som myndighetene innførte fra den 13. mars 2021. Entreprenøren hadde på det tidspunktet kun utenlandske snekkere. Fremlagte timelister viser at antall snekkere i perioden mars – mai 2021 ble antallet redusert slik at 234 snekkere i mars (totalt 45 092 timer), ble redusert til 78 snekkere (totalt 15 331 timer) i april og 74 snekkere (totalt 13 152 timer) i mai 2021.

Entreprenøren fremhever at de utenlandske snekkerlagene arbeidet tre uker i Norge og var en uke i hjemlandet. Innreiseforbudet medførte at snekkerne ikke fikk reise tilbake til Norge etter at de hadde reist til hjemlandet. Etter nedstengingen fikk snekkerlagene tilbud om ekstra vederlag for å la være å reise tilbake til hjemlandet. Det var få som valgte å benytte seg av tilbudet og de fleste var i sine respektive hjemland da det ble nytt innreiseforbud den 22. mars 2021 slik at de uansett ikke kunne benytte seg av dette tilbudet. Entreprenøren skriver videre at det på den tiden ikke var noen som visste når innreiseforbudet ville bli opphevet. Det ble gjort forsøk på å få tak i norske snekkere som også var utfordrende som følge av at alle entreprenørene som hadde utenlandske snekkere var i samme situasjon. Entreprenøren anfører

at han gjorde det som var mulig for å unngå konsekvensene av innreiseforbudet og de øvrige smittevern tiltakene som ble iverksatt. Når de fleste utenlandske snekkerne ikke fikk reise inn til Norge anfører entreprenøren at det foreligger årsakssammenheng mellom innreiseforbudet og kravet om fristforlengelse på 101 dager.

Forbrukerne har avvist kravet og anfører bla. at dersom force majeure-begivenheter skal kunne gi rett til fristforlengelse er det en forutsetning at forholdet må skyldes *«upåregnelige omstendigheter»*, det vil si at skadeårsaken må være av en slik art at kontraktsparten ikke burde tatt dem i betraktning ved inngåelsen av avtalen. Det er ikke tvilsomt at forsinkelser som oppstod da Covid-19 rammet landet i mars 2020 kunne gi rett til fristforlengelse, i den grad pandemien og nedstengningen av en rekke funksjoner hindret rettidig oppfyllelse.

Forbrukeren anfører at innreiseforbudet som ble innført ett år etter at pandemien brøt ut, ikke gir rett til fristforlengelse. Pandemien var langt fra over da samfunnet gjenåpnet i mai 2020. I tiden etter kom myndighetene med løpende reguleringer og restriksjoner. Blant annet ble det allerede i juni 2020 vedtatt en ny lov om innreiserestriksjoner for arbeidsinnvandrere. Det må dermed ha vært påregnelig at slike restriksjoner ville komme. Entreprenøren kan derfor ikke i tilstrekkelig grad ha tatt høyde for dette i tiden frem til de skulle levere hytta til forbrukeren. Regnskapstall viser at det frem til entreprenøren skulle levere hytta til forbrukeren, var full aktivitet i hyttesalget, noe som sikret entreprenøren betydelige driftsinntekter.

Entreprenøren har derfor innlatt seg på en risiko, som resulterte i at han ikke fikk levert hytta i tide. I løpet av de 12 månedene som gikk fra Covid-19 brøt ut har ikke entreprenøren etter forbrukernes oppfatning, gjort det han kunne for å unngå eller overvinne følgende av utbruddet. At det i en periode kunne bli innført et innreiseforbud var ikke upåregnelig. Forbrukerne anfører derfor at vilkårene for å påberope force majeure som grunnlag for å kreve fristforlengelse, ikke er oppfylt.

Det fremstår videre som om entreprenøren valgte å nedprioritere fremdriften på forbrukerens hytte, antakelig for å ikke komme i ansvar overfor kjøpere som hadde inngått avtale om kjøp etter at Covid-19 rammet Norge. Force majeure gir uansett ikke rett til fristforlengelse for å styre unna krav fra andre kontraktsparter. Det fremstår i tillegg at entreprenørens fremdrift har vært hindret av andre forhold enn Covid-19. Forbrukeren fastholder derfor at kravet om fristforlengelse i 100 dager skal avvises.

2.1.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever fristforlengelse i 101 dager på grunn av Covid-19. Forbrukerne har avvist kravet.

Nemnda viser til den tilleggsinformasjon som partene har fremlagt og som er inntatt under partenes synspunkter ovenfor. Særlig fremheves det at entreprenøren utelukkende benyttet utenlandske snekkere som ble forhindret i å returnere til Norge etter en periode i hjemlandet. Etter nemndas syn kan det ikke forventes at entreprenøren kunne forutse et slikt innreiseforbud og konsekvensene av dette. Nemnda kommer derfor til at entreprenøren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort, men ikke dokumentert, en årsakssammenheng og hvordan og hvor lenge Covid-19 har rammet fremdriften samt hvilke avbøtende tiltak som ble gjort for å avhjelpe situasjonen. Entreprenøren får medhold i kravet om 101 dager fristforlengelse.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold i kravet om 101 dager fristforlengelse

2.2 Krav om dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at entreprenøren skulle ha startet sine arbeider kort tid etter at betongfundamentet ble meldt ferdig den 16. mars 2021. Deretter skulle hytta vært klar for overlevering etter 30 uker som er den 12. oktober 2021. Overlevering fant sted først den 23. februar 2022 som er 134 kalenderdager for sent. Entreprenøren har innrømmet 33 kalenderdager forsinkelse og forbrukerne krever derfor dagmulkt på kr 152 950 (i tillegg til der som entreprenøren har innrømmet) som er 1 % av samlet vederlag på kr (822 000 + 647 500 + 60 000) = kr 1 529 500 i 100 kalenderdager.

Entreprenøren er ikke enig i forbrukernes krav om dagmulkt og viser til force majeure bestemmelsen i byggekontraktens pkt. 12 og 15. Varsel om fristforlengelse på grunn av pandemien ble sendt den 26. mars 2021 og grensene ble gjenåpnet den 5. juli 2021. Dersom antall dager i varselet om fristforlengelse og datoen for gjenåpning av grensene legges til grunn, blir dette 101 kalenderdager forsinkelse. Ny kontraktsfrist for overlevering er derfor den 21. januar 2022. Hytta ble overlevert den 23. februar 2022 som er 33 kalenderdager for sent. Dagmulkten skal beregnes som 1 % av vederlaget for oppføring av hytta som er kr 647 500, og utgjør kr 21 367,50.

2.2.2 Nemndas synspunkter

I og med at entreprenøren har fått medhold i kravet om fristforlengelse på 101 dager, er hytta 33 dager for sent overlevert. Entreprenøren skal derfor betale dagmulkt på kr 50 473,50 som er 1 % av samlet vederlag på kr 1 529 500 i 33 dager.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold i at dagmulkten skal beregnes av det totale vederlaget på kr (822 000 + 647 500) = kr 1 469 500, men bare i 33 kalenderdager. Beløpet er kr 50 473,50. Eventuell prisstigning kommer i tillegg.

2.3 Prisstigning

2.3.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever kr 357 144 i prisstigning av samlet vederlag fra september 2019 til første materialleveranse i oktober 2021. Forbrukerne anfører at de bare skal betale prisstigning beregnet av kontraktsverdien for byggesettet fra 15. september 2019 til 16. mars 2021. Dette utgjør kr 60 000 og beløpet er allerede betalt.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først påpeke at det ikke skal beregnes prisstigning i perioden en eventuell oppfyllelseshindring varer. Da må hver av partene bære eget tap som skyldes en prisøkning. Dette innebærer at force majeure-hendelser ikke virker inn på øvrige kontraktsbestemmelser, som blant annet indeksregulering av kjøpesummen. Her er systemet at hver av partene må bære denne risikoen. Jf. Lasse Simonsens kommentarutgave til bustadoppføringslova punkt 33.1 (side 288), der det legges til grunn at force majeure kun gir entreprenøren rett til fristforlengelse, og ikke økonomisk kompensasjon for utgiftene i den forlengede byggetiden. Justering av vederlaget med grunnlag i indeksregulering må betraktes som en slik kompensasjon. Det taler også mot lovens system å overføre denne type risiko på en kjøper i forbrukerforhold. Dermed må entreprenøren ta risikoen alene for eventuelle kostnadsøkninger i perioden force majeure-begivenheten gjør seg gjeldende.

I og med at første materialleveranse var i oktober 2021 og innreiseforbudet ble innført i mars 2021, må entreprenøren ta risikoen for prisstigning i perioden mars 2021 til oktober 2021. Prisstigningen beregnes av vederlag for materialleveransen inkludert tillegg på kr 47 000, totalt kr $(822\,000 + 47\,000) = \text{kr } 869\,000$ fra 15. september 2019 til mars 2021. Dette utgjør kr 56 187,50.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke fullt medhold, men har krav på prisstigning på kr 56 187 fra 15. september 2019 til mars 2021 av vederlaget for materialleveransen inkludert tillegg, totalt kr 869 000.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Entreprenøren får medhold i kravet om 101 dager fristforlengelse pga. Covid-19.
- Entreprenøren får medhold i at dagmulkten skal beregnes av det totale vederlaget på kr $(822\,000 + 647\,500) = \text{kr } 1\,469\,500$, men bare i 33 kalenderdager. Beløpet er kr 50 473,50. Eventuell prisstigning kommer i tillegg.
- Entreprenøren får ikke fullt medhold, men har krav på prisstigning på kr 56 187 fra 15. september 2019 til mars 2021 av vederlaget for materialleveransen inkludert tillegg, totalt kr 869 000.